

DAVIDE RAVAROTTO

ARCHITETTO

via XXV aprile, n. 13 – 35036 MONTEGROTTO TERME (PD) tel. e fax 049 79 36 02 mail: dravarot@tiscali.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA**G.E. Dr.ssa Paola ROSSI****ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 176/2024**

(prossima udienza: 06.05.2025)

INTEGRAZIONE**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO****CREDITORE PROCEDENTE:**

BCC NPLS 2020 S.R.L., società unipersonale con sede a Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri n. 1, C.F. 05098890261, e per essa doValue S.p.A., con sede a Verona, Viale dell'Agricoltura n. 7, C.F. e P.IVA 00390840239, rappresentata e difesa dall'avv. Lorenzo Sternini del Foro di Treviso.

DEBITORE:

[REDACTED]

ATTO DI PIGNORAMENTO:

notificato il 08.05.2024 rep. n. 1409 Atti Giudiziari, trascritto a Padova il 10.06.2024 ai nn. 21853/15641.

Sommario

1. INCARICO - QUESITO	2
2. PREMESSA.....	3
3. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA.....	3

4. INDAGINI SVOLTE.....	4
5. DATI IDENTIFICATIVI DEL LOTTO UNICO.....	5
5.1. DIRITTO VENDUTO.....	5
5.2. DITTA INTESTATA.....	5
5.3. UBICAZIONE.....	5
5.4. QUALITÀ.....	5
5.5. DESCRIZIONE CATASTALE.....	5
5.6. CONFINI.....	6
5.7. DESCRIZIONE DEI LUOGHI.....	7
5.8. OCCUPAZIONE.....	9
6. REGOLARITÀ EDILIZIA.....	11
7. REGOLARIZZAZIONE DEL LOTTO.....	12
8. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA.....	12
9. PROVENIENZA.....	13
10. VINCOLI E SERVITÙ.....	14
11. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.....	15
12. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	15
12.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	15
12.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	15
13. PRESTAZIONE ENERGETICA DEL LOTTO.....	17
14. STIMA DEL LOTTO.....	18
15. CONGRUITÀ DEI CANONI DI LOCAZIONE.....	25
16. ELENCO ALLEGATI.....	28

1. INCARICO - QUESITO

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al n. 2007, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2313, già nominato C.T.U. nella E.I. in oggetto dall'ill.mo G.E. dr.ssa Rossi a seguito dell'udienza dello scorso 04.02.2025, veniva incaricato di ***depositare aggiornamento di perizia che ipotizzi la vendita***



in lotto unico, indicando eventuali controindicazioni e determinando il valore dei beni laddove venduti unitariamente", assegnando come termine per il deposito dell'aggiornamento 30 giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 6 maggio 2025.

2. PREMESSA

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito dalla piena proprietà di un intero fabbricato, contenente otto unità immobiliari a destinazione residenziale, il tutto ubicato in Comune di Santa Giustina in Colle (PD), via San Francesco n. 28.

A seguito delle verifiche urbanistiche, è risultato che tutte le unità sono legittimate ed indipendenti. Durante l'attività peritale è altresì emerso che ogni abitazione era locata.

Per quanto sopra, il sottoscritto ha ritenuto potesse essere economicamente più vantaggiosa l'alienazione di ogni singola unità, suddividendo così il compendio pignorato in otto lotti, anziché gestirlo come lotto unico.

In ogni caso, in aderenza a quanto richiesto, di seguito si procederà con l'aggiornamento peritale, presentando il compendio pignorato come un **LOTTO UNICO**.

3. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova, è emerso che i dati catastali dei beni oggetto di perizia, rilevati al Catasto Fabbricati



ed al Catasto Terreni **non differiscono** da quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Da accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di codesto Tribunale **non sono emerse discordanze** tra l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita.

4. **INDAGINI SVOLTE**

In giorni diversi:

- si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura curato dal creditore procedente o aggiornando gli stessi;
- si sono effettuate delle ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
- si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Giustina in Colle per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie della costruzione al fine di verificarne la regolarità dal punto di vista amministrativo, nonchè di accertare la destinazione urbanistica dell'area, richiedendo il relativo C.D.U.;
- si sono effettuate delle indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari di Codesto Tribunale, al fine di verificare la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentata dal creditore procedente;
- si sono acquisiti gli atti di provenienza dei beni;
- si sono ispezionati i luoghi in oggetto per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza della situazione dei luoghi stessi con i dati e gli



- elaborati tecnici in possesso;
- si sono acquisiti copia dei contratti di locazione in essere;
- si è realizzato un servizio fotografico dei luoghi ispezionati di cui si producono in allegato alla presente relazione n. 36 stampe;
- si sono effettuate indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima;
- si è provveduto poi all'aggiornamento peritale, considerando il compendio pignorato come lotto unico.

5. DATI IDENTIFICATIVI DEL LOTTO UNICO

5.1. DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà.

5.2. DITTA INTESTATA

[REDACTED]

5.3. UBICAZIONE

Comune di Santa Giustina in Colle (PD), via San Francesco n. 28 [clicca qui](#).

5.4. QUALITÀ

Intero fabbricato sviluppato su due livelli fuori terra, contenente otto unità immobiliari a destinazione residenziale (quattro per piano), dotato di scoperto comune circostante.

5.5. DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari urbane distinte al:

Catasto Fabbricati: Comune di Santa Giustina in Colle (PD), Fg. 22:



Part.	Sub.	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat. Tot.	Rendita
181	2	VIA SAN FRANCESCO Piano T	A/3	1	4 vani	74 m ²	€ 247,90
181	4	VIA SAN FRANCESCO Piano T	A/3	1	4 vani	74 m ²	€ 247,90
181	9	VIA SAN FRANCESCO Piano T	A/3	1	3,5 vani	69 m ²	€ 216,91
181	10	VIA SAN FRANCESCO Piano T	A/3	1	3,5 vani	69 m ²	€ 216,91
181	12	VIA SAN FRANCESCO Piano 1	A/3	1	4 vani	74 m ²	€ 247,90
181	13	VIA SAN FRANCESCO Piano 1	A/3	1	3,5 vani	67 m ²	€ 216,91
181	14	VIA SAN FRANCESCO Piano 1	A/3	1	3,5 vani	67 m ²	€ 216,91
181	15	VIA SAN FRANCESCO Piano T	A/3	1	4 vani	74 m ²	€ 247,90

(cfr. elaborato planimetrico ed elenco subalterni: all. n. 1, visure storiche per immobile: all. da n. 2 a n. 9 e planimetrie catastali: all. da n. 10 a n. 17).

Costituenti l'intero fabbricato eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Santa Giustina in Colle (PD), Fg. 22, mapp. 181 di area 11.04, Ente Urbano (cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 18 e visura storica per immobile all. n. 19).

Fanno parte del lotto le **comproprietà** sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti nonché sull'area coperta e scoperta del fabbricato, tra le quali in particolare:

- Il cortile comune identificato al Catasto Fabbricato col mapp. 181 sub. 16 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni (cfr. all. n. 20);
- la rampa di scala comune identificata al Catasto Fabbricato col mapp. 181 sub. 8 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. ai subb. 12 e 13 (cfr. all. n. 21);
- la rampa di scala comune identificata al Catasto Fabbricato col mapp. 181 sub. 11 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. ai subb. 14 e 15 (cfr. all. n. 22).

5.6. **CONFINI**

Dell'intero lotto (in giro da nord secondo il Catasto Terreni): mapp.li nn. 1296 –

1304 – 1303 – 696 – 724 stesso Comune e Foglio.

5.7. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Lo stato dei luoghi si è presentato così come mostrano le foto allegate alla presente relazione, alle quali si rimanda in quanto parte integrante della stessa.

Trattasi di un intero fabbricato a destinazione residenziale, sviluppato su due piani fuori terra, dotato di scoperto comune circostante, ubicato nel Comune di Santa Giustina in Colle, provvisto di doppio accesso carrabile e pedonale al civico n. 28 di via San Francesco, asse viario di distribuzione urbana, ortogonale alla principale SP 39 (posta ad ovest), che permette di raggiungere il centro del paese, posto a settentrione, ove sono presenti i principali servizi, nonché i vicini Comuni di San Giorgio delle Pertiche e di Camposampiero collocati rispettivamente a sud e ad est.

Il compendio immobiliare, ubicato in un contesto suburbano, è costituito da un edificio avente impianto planimetrico rettangolare, col lato maggiore ortogonale a via San Francesco, posta a nord del lotto, su cui insiste la costruzione eretta in posizione arretrata rispetto alla pertinente area di sedime, sistemata per la maggior parte come area di manovra e camminamenti con manto privo di pavimentazione (in ghiaio lavato), ad eccezione del marciapiede in calcestruzzo perimetrale all'edificio. Una piccola parte dello scoperto infine è adibita a giardino.

La costruzione dalla conformazione geometrica regolare, contiene otto appartamenti, quattro per piano. Le unità al p. terra sono tutte accessibili dallo scoperto comune, mediante l'apposito ingresso indipendente esterno sul fronte est. Quelle al primo livello sono raggiungibili da due rampe di scale accessibili sempre dallo scoperto comune, sul lato ovest.



L'edificazione del fabbricato, risalente alla seconda metà degli anni '90 del secolo scorso, ne rispecchia la tipologia costruttiva di tipo economico del periodo: struttura portante mista in c.a. e muratura di laterizio; solai in laterocemento; divisori interni in laterizio; copertura in c.a. a due falde inclinate con manto in coppi; lattoneria probabilmente in rame, intonaci esterni al civile.

Oltre ai due ingressi carrabili fronteggianti via San Francesco, ne è presente un terzo sul lato ovest, a sud del lotto su cui insiste la costruzione, che immette su una stradina privata ortogonale a via San Francesco (foto da n. 1 a n. 4).

Il lotto ha la seguente **COMPOSIZIONE**:

- **abitazioni corrispondenti ai subb. 2, 4, 12 e 15** (altezza m. 2,70h. circa):

soggiorno con zona cottura, due camere, un bagno dotato di anti, ciascuna avente una superficie lorda complessiva di mq 70,70 circa (sub. 2: foto da n. 5 a n. 8; sub. 4: foto da n. 17 a n. 20; sub. 12: foto da n. 21 a n. 24; sub. 15: foto da n. 33 a n. 36);

- **abitazioni corrispondenti ai subb. 9 e 10** (altezza m. 2,70h. circa): soggiorno

con zona cottura, due camere, un bagno ed un ripostiglio, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 68,00 circa (sub. 9: foto da n. 9 a n. 12; sub. 10: foto da n. 13 a n. 16);

- **abitazioni corrispondenti ai subb. 13 e 15** (altezza m. 2,70h. circa): soggiorno

con zona cottura, due camere, un bagno ed un ripostiglio, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 67,00 circa (sub. 13: foto da n. 25 a n. 28; sub. 14: foto da n. 29 a n. 32).

Le unità appartenenti al presente fabbricato presentano rifiniture ed apparato impiantistico analogo, qui di seguito meglio evidenziato.



RIFINITURE:

pavimenti: ceramica;

rivestimenti: piastrelle di ceramica (zona cottura e bagni);

serramenti interni: in legno tamburato verniciato al naturale;

serramenti esterni: in legno con vetrocamera e scuri anch'essi in legno di color verde.

IMPIANTI:

impianto elettrico: risalente al periodo di costruzione, realizzato con tubazioni corrugate poste sottotraccia, discreta componentistica; in ogni abitazione è presente il quadro elettrico con interruttore salva vita, l'illuminazione d'emergenza ed il citofono. I contatori sono posti nell'apposito spazio condominiale;

impianto di riscaldamento: di tipo autonomo, ogni abitazione è provvista di caldaia funzionante a gas gpl ubicata internamente a parete, corpi scaldanti in acciaio. È presente il bombolone interrato di gas, all'interno dello scoperto comune;

impianto idrosanitario: con sanitari in vetrochina bianchi e gruppi miscelatori con leva monocomando per l'apertura dell'acqua calda e fredda; l'acqua calda viene prodotta dalla stessa caldaia dell'impianto di riscaldamento.

5.8. OCCUPAZIONE

Per quanto accertato, sulla base della documentazione ricevuta dal Custode Giudiziale, il lotto è occupato come segue:

Unità sub. 2: l'unità in oggetto, dovrebbe corrispondere al civico n. 28/a, pertanto essere occupata dal sig. [REDACTED] dal 01.04.2022, con contratto di locazione registrato il 05.04.2022 al n. 000658 serie 3T (cfr. all. n. 23). Canone mensile pari ad € 400,00, pari a complessivi € 4.800,00/anno.

Unità sub. 4: l'unità in oggetto, dovrebbe corrispondere al civico n. 28/b, quindi



essere occupata dal sig. [REDACTED] dal 01.02.2021 al 31.01.2025, con contratto di locazione del 30.01.2021, registrato il 01.02.2021 al n. 000246 serie 3T (cfr. all. n. 24). Canone mensile pari ad € 400,00, pari a complessivi € 4.800,00/anno.

Unità sub. 9: l'unità in oggetto, dovrebbe corrispondere al civico n. 28/e, quindi essere occupata dal sig. [REDACTED] dal 30.01.2021 al 31.01.2025, con contratto di locazione registrato il 01.02.2021 al n. 000247 serie 3T (cfr. all. n. 25). Canone mensile pari ad € 450,00, pari a complessivi € 5.400,00/anno.

Unità sub. 10: l'unità in oggetto, dovrebbe corrispondere al civico n. 28/f, quindi essere occupata dai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] dal 01.05.2024 al 30.04.2028, con contratto di locazione registrato il 24.05.2024 al n. 000741 serie 3T (cfr. all. n. 26). Canone mensile pari ad € 520,00, pari a complessivi € 6.240,00/anno.

Unità sub. 12: l'unità in oggetto, dovrebbe corrispondere al civico n. 28/c, quindi essere occupata dalla [REDACTED], dal 01.04.2022 al 31.01.2025, con contratto di locazione del 29.01.2021, registrato il 11.02.2021 al n. 000355 serie 3T (cfr. all. n. 27). Canone mensile pari ad € 400,00, pari a complessivi € 4.800,00/anno.

Unità sub. 13: l'unità in oggetto, dovrebbe corrispondere al civico n. 28/g, quindi essere libera, in quanto soggetta a provvedimento di liberazione del Tribunale di Padova del 23.11.2023; anche se i locali sembravano tuttavia ugualmente occupati.

Unità sub. 14: l'unità in oggetto, dovrebbe corrispondere al civico n. 28/h, quindi essere occupata dalla società [REDACTED] dal 01.02.2021 al 31.01.2025, con contratto di locazione del 29.01.2021, registrato il 11.02.2021 al n. 000357 serie 3T (cfr. all. n. 28). Canone mensile pari ad € 400,00, pari a complessivi € 4.800,00/anno.



Unità sub. 15: l'unità in oggetto, dovrebbe corrispondere al civico n. 28/d, quindi essere occupata dal sig. [REDACTED] dal 01.02.2021 al 31.01.2025, con contratto di locazione del 30.01.2021, registrato il 01.02.2021 al n. 000248 serie 3T (cfr. all. n. 29). Canone mensile pari ad € 400,00, pari a complessivi € 4.800,00/anno.

6. REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, e dalla documentazione messa a disposizione dello scrivente dall'Ufficio Tecnico competente, si è potuto accertare:

- che l'impianto originario del fabbricato corrispondente al presente lotto veniva edificato con C.E. n. 196 del 21.12.1996 (cfr. all. n. 30) e successiva variante in corso d'opera C.E. n. 90 del 08.09.1999 (cfr. all. n. 31), alla quale seguiva il Permesso di abitabilità e agibilità n. 90/99 del 16.02.2000 (cfr. all. n. 32);
- che la recinzione perimetrale veniva legittimata con Autorizzazione Edilizia n. 85 del 07.09.1999 (cfr. all. n. 33);
- che per le opere realizzate in difformità (cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale e ricavo di quattro abitazioni: subb. 9, 10, 13 e 14), venivano rilasciati:
 - P.d.C. in sanatoria n. 37/04 del 20.02.2009 (cfr. all. n. 34) e relativo certificato di agibilità n. 37/04 del 27.02.2009 (cfr. all. n. 35);
 - P.d.C. in sanatoria n. 38/04 del 20.02.2009 (cfr. all. n. 36) e relativo certificato di agibilità n. 38/04 del 27.02.2009 (cfr. all. n. 37);
 - P.d.C. in sanatoria n. 39/04 del 20.02.2009 (cfr. all. n. 38) e relativo certificato



di agibilità n. 39/04 del 27.02.2009 (cfr. all. n. 39);

- P.d.C. in sanatoria n. 40/04 del 20.02.2009 (cfr. all. n. 40) e relativo certificato di agibilità n. 40/04 del 27.02.2009 (cfr. all. n. 41);

- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato, sono emerse le seguenti discrepanze:

1. la recinzione perimetrale non corrisponde a quella autorizzata, inoltre è presente un terzo ingresso carraio dalla strada privata laterale posta ad ovest, privo di legittimazione;
2. le unità corrispondenti ai subb. 2, 4, 12 e 15 presentano alcune difformità distributive, in particolare non risultano presenti i locali disimpegno ed atrio (tali superfici attualmente fanno parte della zona giorno), il locale "bagno" è di dimensioni ridotte rispetto allo stato autorizzato, in quanto vi è stato ricavato un vano disimpegno accessibile direttamente dalla zona giorno.

7. REGOLARIZZAZIONE DEL LOTTO

In merito al punto n. 1: in codesta sede si ritiene di contemplare il ripristino dello stato autorizzato, quantificandone forfettariamente un costo di € 10.000,00 circa.

In merito al punto n. 2: anche per tali illeciti in detta sede si ritiene di contemplare il ripristino dello stato autorizzato, quantificando una spesa forfettaria di complessivi € 5.000,00 per unità immobiliare, pari a complessivi € 20.000,00.

È comunque parere dello scrivente C.T.U. che il lotto possa essere trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

8. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il Comune di Santa Giustina in Colle è dotato di Piano di Assetto del Territorio



(P.A.T.), approvato decreto n. 155 del 24.11.2016 a firma del Presidente della Provincia, e del relativo Piano degli Interventi (P.I.). Secondo quest'ultimo strumento urbanistico, in aderenza alle previsioni del P.A.T., il fabbricato contenente i lotti in oggetto ricade in **Zona Territoriale Omogenea "C.1a" – Nuclei edificati in ambito agricolo**, priva di potenzialità edificatoria, disciplinato in via principale dall'art. 31 delle relative N.T.A.

Il tutto come meglio precisato nel C.D.U. allegato, al quale si rimanda per ogni opportuno approfondimento (cfr.: all. n. 42).

9. PROVENIENZA

Al ventennio la piena proprietà del compendio in oggetto era della sig.ra

[REDACTED]

[REDACTED] essendole pervenuto dai dai sig.ri:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

parte con atto di compravendita n. 43150 di rep. del 02.05.2001 a rogito notaio Roberto Paone di Camposampiero (PD), registrato a Padova il 15.05.2001 al n. 3248 serie 1V ed ivi trascritto presso la Conservatoria RR.II. il 08.05.2001 ai nn. 16629/10841;

parte con atto di donazione n. 54435 di rep. del 22.09.2003, sempre a rogito notaio Roberto Paone di Camposampiero (PD), registrato a Padova il 08.10.2003 al n. 4429 serie 1V ed ivi trascritto presso la Conservatoria RR.II. il 26.09.2003 ai nn. 41695/25904.



Successivamente, la sig.ra [REDACTED] cedeva i beni all'attuale proprietaria (società [REDACTED]), con atto di compravendita n. 198.725 di rep. 06.11.2020 a rogito notaio Luigi Liguori di Vigevano (cfr. all. n. 43), trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 11.11.2020 ai nn. 25069/39102.

10. VINCOLI E SERVITÙ

Il lotto in oggetto è interessato da:

- VINCOLO DI DESTINAZIONE di cui alla scrittura privata autenticata dal notaio Roberto Paone di Camposampiero n. 21235 di rep. del 12.11.1996, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 19.11.1996 ai nn. 26186/18579;
- SERVITÙ di passaggio costituita con atto n. 5188 di rep. del 01.10.1975 a rogito notaio Giorgio Merone di Camposampiero (PD), registrato a Padova il 14.10.1975 al n. 8838, ivi trascritto presso la Conservatoria RR.II. il 03.10.1975 ai nn. 11573/9184, successivamente modificata con atto n. 64486 di rep. del 02.12.2005 a rogito notaio Roberto Paone di Camposampiero (cfr. all. n. 44), trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 16.12.2005 ai nn. 60491/32358, 60492/32359, 60493/32360, 60494/32361, 60495/32362, 60496/32363, 60497/32364, corrente a cavaliere della linea di confine delle attuali particelle 724, 725 e delle particelle 697, 696 e 181, tutte del Foglio 22;
- VINCOLO di distanza costituito sempre con atto n. 64486 di rep. del 02.12.2005 a rogito notaio Roberto Paone di Camposampiero (cfr. sempre all. n. 44), trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 16.12.2005 ai nn. 60491/32358, 60492/32359, 60493/32360, 60494/32361, 60495/32362, 60496/32363, 60497/32364, gravante sui mapp.li 181, 376 sub. 6 e 696, confinanti con i mapp.li



724 e 725, tutti del Foglio 22. Il tutto come meglio precisato nell'atto allegato, al quale si rimanda per ogni approfondimento.

11. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Il fabbricato è privo di amministratore (l'immobile è stato finora in proprietà di un unico soggetto), allo stato attuale non sembra vi siano spese condominiali fisse a carico degli occupanti.

12. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Bassano del Grappa (VI), si sono potute accertare le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati, aggiornate al 02.01.2025 (cfr. elenco formalità: all. n. 45).

12.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 21853 R.G. e 15641 R.P. del 10.06.2024

a favore: BCC NPLS 2020 S.R.L., con sede a Conegliano (TV);

a carico: [REDACTED], .. omissis..;

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 08.05.2024 rep. n. 1409

Atti Giudiziari;

beni colpiti: Comune di Santa Giustina in Colle (PD), Catasto Fabbricati, Fg. 22:

mapp. 181 subb. 2, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16;

(corrispondenti a quelli relativi al lotto in oggetto).

diritto: piena proprietà.

* * * * *

12.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**nn. 25730 R.G. e 5991 R.P. del 02.07.2010**

a favore: CREDITO TREVIGIANO – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO –
SOCIETÀ COOPERATIVA, con sede a Vedelago (TV) C.F.
00274980267;

a carico: [REDACTED]

titolo: concessione di ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito
del 30.06.2010 n. 82284/31924 di rep. a rogito notaio Roberto Paone
di Camposampiero (PD), per la somma di € 550.000,00 e la durata di
anni 10 mesi 6 giorni 1;

somma iscritta: complessivamente € 1.045.000,00;

beni colpiti: Comune di Santa Giustina in Colle (PD), Catasto Fabbricati, Fg. 22:
mapp. 181 subb. 2, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16;
(corrispondenti a quelli relativi al lotto in oggetto).

diritto: piena proprietà.

nn. 39843 R.G. e 6235 R.P. del 30.12.2013

a favore: BANCA PADOVANA DI CREDITO COOPERATIVO - SOCIETÀ
COOPERATIVA, con sede a Campodarsego (PD), C.F.
00331430280;

a carico:

Soggetto 1: [REDACTED]

Soggetto 2: [REDACTED]

titolo: concessione di ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento del
17.08.2009 n. 72876/27938 di rep. a rogito notaio Giorgio Fassanelli,
per la somma di € 600.000,00 e la durata di anni 6 mesi 4;

somma iscritta: complessivamente € 900.000,00;

beni colpiti:

Unità Neg. 1: Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), Catasto Terreni, Fg. 14:

mapp. 404 di are 00.60;

mapp. 708 di are 44.00;

mapp. 710 di ha 1.27.06;

mapp. 711 di are 40.00;

mapp. 715 di are 51.02;

mapp. 716 di are 25.00;

Unità Neg. 2: Comune di Santa Giustina in Colle (PD), Catasto Fabbricati, Fg. 22:

mapp. 181 subb. 2, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16;

(corrispondenti a quelli relativi al lotto in oggetto).

diritto: piena proprietà.

13. PRESTAZIONE ENERGETICA DEL LOTTO

Per quanto riportato nell'APE allegato all'atto di provenienza, le unità immobiliari
costituenti il presente lotto risultano avere la seguente prestazione energetica (cfr.
sempre all. n. 43):

Unità sub. 2: "classe D", con un Indice di Prestazione Energetica Globale di
101,548 kWh/m³ anno.

Unità sub. 4: "classe D", con un Indice di Prestazione Energetica Globale di 95,587

kWh/m³ anno.

Unità sub. 9: "classe D", con un Indice di Prestazione Energetica Globale di 85,41

kWh/m³ anno.

Unità sub. 10: "classe D", con un Indice di Prestazione Energetica Globale di 84,98

kWh/m³ anno.

Unità sub. 12: "classe E", con un Indice di Prestazione Energetica Globale di 85,51

kWh/m³ anno.

Unità sub. 13: "classe E", con un Indice di Prestazione Energetica Globale di 73,581 kWh/m³ anno.

Unità sub. 14: "classe E", con un Indice di Prestazione Energetica Globale di 103,47 kWh/m³ anno.

Unità sub. 15: "classe E", con un Indice di Prestazione Energetica Globale di 103,42 kWh/m³ anno.

14. STIMA DEL LOTTO

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, dell'ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione del fabbricato, delle sue rifiniture, degli impianti in dotazione ad esso, del risultato architettonico, dell'attuale andamento di mercato alquanto sofferente e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente architetto ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudentiale valore.

Criteri di Stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio in oggetto si ritiene di assegnare una valutazione a corpo (benché per conoscenza di chi

legge si siano riportati i dati operativi di riferimento: superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.).

Per la valutazione si è adottato il “metodo comparativo” che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero all'interno della cinta muraria, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie.

Sinteticamente, il principio su cui si basa il procedimento è che “il mercato fissa il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso “segmento di mercato”.

Inoltre, la “funzione comparativa estimativa” afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

In base ai prezzi di transazione di immobili comparabili, è pertanto possibile stimare il valore di un immobile mediante opportuni adeguamenti che tengano conto della specificità di ciascun bene.

Le caratteristiche principali che incidono sul valore immobiliare risultano essere:

1. la localizzazione (ubicazione nello spazio geografico ed economico in funzione anche della rendita di posizione);
2. il tipo di contratto (compravendita, locazione o altro);
3. la destinazione d'uso (abitazione, ufficio ecc.);
4. la tipologia immobiliare (caratteri immobile: appartamento, mansarda, ufficio, monolocale, laboratorio ecc.);
5. la tipologia edilizia (caratteri edificio: condominiale multipiano, isolato, villetta, industriale ecc);
6. la dimensione (piccola, media, grande);
7. le caratteristiche intrinseche (vetustà, impianti, performance energetiche, etc.);



8. i caratteri domanda e offerta (definisce gli operatori economici: dal singolo privato all'impresa);
9. la forma di mercato (grado di concorrenza sia dal lato della domanda che dell'offerta);
10. il livello prezzo (prezzo medio di compravendite e locazioni);
11. il filtering (fattori specifici esterni che possono influire positivamente o negativamente sul prezzo).

Si procederà pertanto ad una verifica sintetica e semplificata ma non per questo inattendibile.

I beni comparabili hanno comunanza con il compendio in esame in termini di:

- localizzazione (i beni da valutare distano non più di 1 km dal più distante dei comparabili oltre ad omogeneità delle caratteristiche sociali dell'area);

Nessun valore di omogeneizzazione;

- destinazione (ogni comparabile riguarda abitazioni residenziali).

Nessun valore di omogeneizzazione;

- tipologia immobiliare.

Nessun valore di omogeneizzazione;

- tipologia edilizia (sono edifici articolati in più unità).

Nessun valore di omogeneizzazione;

- dimensione (omogeneità della categoria catastale e delle superfici commerciali calcolate secondo le norme UNI 10750).

- Caratteristiche intrinseche (edifici non nuovi inseriti all'interno del centro cittadino, in alcuni casi ristrutturati);

Valore di omogeneizzazione per vetustà.

All'intero stimato verranno detratti i costi per la regolarizzazione amministrativa.



Verrà poi applicata una riduzione del valore in percentuale *“per l’assenza di garanzia per vizi del bene venduto”*, che nel caso di specie si ritiene di quantificare nel 15%.

Scelta dei comparabili

Si è provveduto ad effettuare presso la Conservatoria RR.II. di Bassano del Grappa la ricerca di tutti gli Atti di compravendita intervenuti al Catasto Fabbricati del Comune al foglio n. 22, nel periodo fra il 01.01.2022 ed il 30.12.2024 (cfr. all. n. 46). Gli immobili oggetto di comparabile sono quelli evidenziati con vari colori nell’intero foglio Catastale 22 (cfr. all. n. 47).

Quello evidenziato in giallo corrisponde al fabbricato contenente i lotti oggetto di stima.

Si è ritenuto di prendere come riferimento i seguenti atti:

1. compravendita del 25.07.2024, notaio Roberto Serra di Padova, repertorio 3050 (cfr. all. n. 48); in cui gli immobili di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in blu nell’all. n. 47;
2. compravendita del 01.08.2024, notaio Roberta Cardarelli di Camposampiero (PD), repertorio 24.619 (cfr. all. n. 49); in cui gli immobili di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in fucsia nell’all. n. 47;
3. compravendita del 07.08.2024, notaio Carlo Alberto Busi di Camposampiero (PD), repertorio 35.245 (cfr. all. n. 50); in cui gli immobili di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in celeste nell’all. n. 47;
4. compravendita del 28.10.2024, notaio Roberto Paone di Camposampiero (PD), repertorio 119245 (cfr. all. n. 51); in cui gli immobili di compravendita appartengono anch’essi al fabbricato evidenziato in verde nell’all. n. 47.

Si sono pertanto recuperate le rispettive planimetrie catastali e le visure storiche e



dall'analisi e raffronto della documentazione acquisita si sono ricavati i seguenti dati comparabili sintetici:

COMPARABILE	1	2	3	4
notaio	Roberto Serra	Roberta Cardarelli	Carlo Alberto Busi	Roberto Paone
repertorio	3050	24.619	35.245	119245
data atto	25.07.2024	01.08.2024	07.08.2024	28.10.2024
parti	privato/privato	privato/privato	privato/privato	privato/privato
indirizzo	via Sant'Antonio n. 34	via S. Giorgio n. 54	via Sant'Antonio n. 30	via S. Francesco n. 8
Foglio catastale	22	22	22	22
mappali	147	1205	145-321	1348
subalterni	2, 3, 1	10-11, 4	-	2, 3, 4
cat. catastale	A/3 + C/6 + B.C.N.C.	A/7 + C/6	A/2	A/2 + C/2 + B.C.N.C.
tipologia	fabbricato ai p. terra e primo con annessi autorimessa e terreno pertinenziale	Abitazione ai p. terra e primo con pertinenti garage e scoperto esclusivo	Abitazione ai p. terra e primo	Fabbricato ad uso abitativo con annesso cortile esclusivo
prezzo vendita	€ 109.000,00	€ 120.300,00	€ 224.500,00	€ 148.840,00
periodo di costruzione	Ante '67; C.E. del 1985 e del 1988	L.E. del 1968, abitabilità del 1970; C.E. del 1976 e succ. varianti, agibilità del 1992; C.E. del 1995, SCIA a sanatoria del 2021	L.E. del 1974, abitabilità del 1975; C.E. in sanatoria del 1995, CIL del 2013	L.E. del 1974, abitabilità del 1975; C.E. del 1990
vetustà dalla costruzione (anni)	20	29	49	49
classe energetica	G	G	G	G
superficie omogeneizzata (mq)	178,00	339,00	182,00	256,80
incidenza €/mq	€ 612,36	€ 354,87	€ 1.233,52	€ 579,60

I precedenti dati consentono alcune immediate considerazioni che in sintesi sono:

- a. i comparabili nn. 2, 3 e 4 sono tutti riferiti ad abitazioni edificate nel medesimo periodo, mentre il comparabile n. 1 si riferisce ad un'abitazione realizzata in data anteriore. Tutti riguardano abitazioni più datate rispetto a quelle oggetto di stima;
- b. il valore unitario massimo dei beni residenziali dichiarato (€/mq omog.to) è pari ad € 1.230,00/mq circa e si riferisce ad un comparabile costituito da un'unica unità immobiliare;
- c. il comparabile n. 2 ha un prezzo unitario di vendita anomalo, decisamente troppo basso, pertanto si ritiene di non considerarlo all'interno della valutazione in oggetto;
- d. Il valore medio di compravendita (escluso il comparabile n. 2), è pari ad € 808,00 circa.

* * * * *

La superficie commerciale:

Per l'individuazione della superficie commerciale del lotto, si ritiene di utilizzare la superficie catastale totale indicata nelle visure catastali, in quanto determinate con un criterio analogo a quello delle linee guida per la valutazione degli immobili, pubblicato dall'ABI, che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Tali superfici, sono state dedotte da quelle catastali.



DAVIDE RAVAROTTO
ARCHITETTOASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Sub.	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Omog.
2	Abitazione al piano terra	70,70	1,00	70,70
4	Abitazione al piano terra	70,70	1,00	70,70
9	Abitazione al piano terra	68,00	1,00	68,00
10	Abitazione al piano terra	68,00	1,00	68,00
12	Abitazione al piano primo	70,70	1,00	70,70
13	Abitazione al piano primo	67,00	1,00	67,00
14	Abitazione al piano primo	67,70	1,00	67,00
15	Abitazione al piano primo	70,70	1,00	70,70

552,80

Per quanto attiene la verifica delle caratteristiche intrinseche dei beni del compendio a fini valutativi si evidenzia:

- che i beni in oggetto sono ubicati in una zona semi periferica, privi autorimessa (è possibile far sostare gli automezzi all'interno dello scoperto comune) (minore appetibilità dei beni);
- che all'esterno non sono presenti spazi esclusivi alle unità immobiliari, ma il tutto è in condivisione (minore appetibilità dei beni);
- che strategicamente sono facilmente raggiungibili i vicini centri urbani di Santa Giustina in Colle, Camposampiero e San Giorgio delle Pertiche (maggiore appetibilità dei beni).

VALORE DELL'INTERO

Dalla combinazione dei dati precedentemente ricavati si perviene ai seguenti valori di mercato dell'intero compendio:

Valore unitario minimo: € 600,00/mq.

valore unitario massimo: € 1.200,00/mq.

VALORE DELL'INTERO: € 455.000,00.

(diconsi Euro quattrocentocinquantacinquemilavirgolazero).

VALORE DEL LOTTO

Determinato dal valore dell'intero, meno le spese per la regolarizzazione amministrativa (forfettariamente € 30.000,00), nonché la riduzione in percentuale "per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto" (15%):

VALORE DEL LOTTO: (€ 455.000,00 – € 30.000,00) -15% = € 361.250,00.

Arrotondabili ad € 360.000,00.

(diconsi Euro trecentosessantamilavirgolazero).

15. CONGRUITÀ DEI CANONI DI LOCAZIONE

I contratti di locazione in essere prevedono i seguenti canoni annui:

Unità sub. 2: € 4.800,00, pari ad € 400,00/mese.

Unità sub. 4: € 4.800,00, pari ad € 400,00/mese.

Unità sub. 9: € 5.400,00, pari ad € 450,00/mese.

Unità sub. 10: € 6.240,00, pari ad € 520,00/mese.

Unità sub. 12: € 4.800,00, pari ad € 400,00/mese.

Unità sub. 14: € 4.800,00, pari ad € 400,00/mese.

Unità sub. 15: € 4.800,00, pari ad € 400,00/mese.

L'unica unità non locata è quella corrispondente al sub. 13, che per comodità di calcolo, si può ipotizzare sia locata parimenti a quelle corrispondenti ai subb. 2, 4, 12, 14 e 15, pari ad € 4.800,00 annui (€ 400,00/mese).

In tal caso somma una locazione annua complessiva pari ad € 40.440,00, pari ad



una locazione complessiva media mensile di € 3.370,00.

Secondo fonte Nomisma, per la città e la Provincia di Padova, spazi a destinazione residenziale generano un rendimento potenziale lordo annuo che va dal 4 al 5% circa.

Pertanto, considerando prudenzialmente un rendimento pari al 4% e moltiplicandolo per il valore di stima del lotto si otterrà il canone lordo potenziale (Clp) che potrebbe essere richiesto.

Clp= € 455.000,00 x 4% = € 18.200,00.

Pari a complessivi € 1.516,67/mese circa.

Nel caso in cui, invece del rendimento annuale che gli immobili potrebbero garantire se fossero locati a terzi, si prendessero come riferimento gli importi unitari del Borsino Immobiliare relativi ad abitazioni di seconda fascia (a parere dello scrivente architetto quelle che più si avvicinano alle caratteristiche del lotto in oggetto: cfr. all. n. 52):

minimo: € 1,61/mq; massimo: € 2,01/mq.

Sulla base di tali importi il valore di locazione del lotto sarebbe pertanto il seguente:

- minimo: mq 522,80 x € 1,61 = € 841,71/mese, pari ad un canone annuo minimo di € 10.100,52 circa;
- massimo: mq 522,80 x € 2,01 = € 1.050,82/mese, pari ad un canone annuo massimo di € 12.609,94 circa.

Alla luce di quanto sopra (non esprimendosi sull'opponibilità o meno del canone di locazione alla presente procedura, essendo questione di natura giuridica e non tecnica), si ritenere che il contratto in essere sia maggiormente elevato rispetto



DAVIDE RAVAROTTO
ARCHITETTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

all'ordinario.

Tanto per l'incarico ricevuto.

Montegrotto Terme, lì 1 aprile 2025

Il C.T.U.

-arch. Davide Ravarotto-

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



16. ELENCO ALLEGATI

- Allegato n. 1 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- Allegato n. 2 Visura storica per immobile catasto fabbricati (sub. 2);
- Allegato n. 3 Visura storica per immobile catasto fabbricati (sub. 4);
- Allegato n. 4 Visura storica per immobile catasto fabbricati (sub. 9);
- Allegato n. 5 Visura storica per immobile catasto fabbricati (sub. 10);
- Allegato n. 6 Visura storica per immobile catasto fabbricati (sub. 12);
- Allegato n. 7 Visura storica per immobile catasto fabbricati (sub. 13);
- Allegato n. 8 Visura storica per immobile catasto fabbricati (sub. 14);
- Allegato n. 9 Visura storica per immobile catasto fabbricati (sub. 15);
- Allegato n. 10 Planimetria catastale (sub. 2);
- Allegato n. 11 Planimetria catastale (sub. 4);
- Allegato n. 12 Planimetria catastale (sub. 9);
- Allegato n. 13 Planimetria catastale (sub. 10);
- Allegato n. 14 Planimetria catastale (sub. 12);
- Allegato n. 15 Planimetria catastale (sub. 13);
- Allegato n. 16 Planimetria catastale (sub. 14);
- Allegato n. 17 Planimetria catastale (sub. 15);
- Allegato n. 18 Estratto di mappa;
- Allegato n. 19 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 20 Visura storica per immobile catasto fabbricati (sub. 16);
- Allegato n. 21 Visura storica per immobile catasto fabbricati (sub. 8);
- Allegato n. 22 Visura storica per immobile catasto fabbricati (sub. 11);
- Allegato n. 23 Occupazione (sub. 2);
- Allegato n. 24 Occupazione (sub. 4);



- Allegato n. 25 Occupazione (sub. 9);
- Allegato n. 26 Occupazione (sub. 10);
- Allegato n. 27 Occupazione (sub. 12);
- Allegato n. 28 Occupazione (sub. 14);
- Allegato n. 29 Occupazione (sub. 15);
- Allegato n. 30 C.E. n. 196 del 21.12.1996;
- Allegato n. 31 C.E. n. 90 del 08.09.1999;
- Allegato n. 32 Permesso di abitabilità n. 90/99;
- Allegato n. 33 Autorizzazione Edilizia n. 85 del 07.09.1999;
- Allegato n. 34 P.d.C. in sanatoria n. 37/04 del 20.02.2009;
- Allegato n. 35 Certificato di abitabilità n. 37/04 del 27.02.2009;
- Allegato n. 36 P.d.C. in sanatoria n. 38/04 del 20.02.2009;
- Allegato n. 37 Certificato di abitabilità n. 38/04 del 27.02.2009;
- Allegato n. 38 P.d.C. in sanatoria n. 39/04 del 20.02.2009;
- Allegato n. 39 Certificato di abitabilità n. 39/04 del 27.02.2009;
- Allegato n. 40 P.d.C. in sanatoria n. 40/04 del 20.02.2009;
- Allegato n. 41 Certificato di abitabilità n. 40/04 del 27.02.2009;
- Allegato n. 42 C.D.U.;
- Allegato n. 43 Provenienza: Atto notaio Luigi Liguori del 06.11.2020;
- Allegato n. 44 Atto di vendita e vincolo del 02.12.2005 notaio Roberto Paone;
- Allegato n. 45 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II.;
- Allegato n. 46 Ricerca comparabili: elenco compravendite;
- Allegato n. 47 Foglio Catastale con indicati i comparabili;
- Allegato n. 48 Comparabile n. 1;
- Allegato n. 49 Comparabile n. 2;



DAVIDE RAVAROTTO
ARCHITETTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegato n. 50 Comparabile n. 3;

Allegato n. 51 Comparabile n. 4;

Allegato n. 52 Tabella Valori de il Borsino Immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE®

***** **

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

